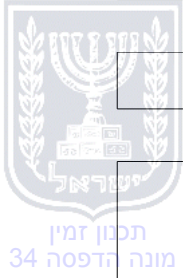


הוראות התכנית

תכנית מס' 408-1322692

נת/מק/60/548 - סמילנסקי - בן יהודה - פינוי בינוי



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי נתניה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005373184/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במרכז העיר .
התכנית חלה על שש חלקות בשלמותן.
על החלקות שישה מבנים ובסה"כ 85 יח"ד קיימות.
התכנית קובעת הוראות להתחדשות עירונית , ע"י הריסה ובניה מחדש מבני מגורים, עם חזית מסחרית ושימושים ציבוריים ובסה"כ 270 יח"ד.
במתחם יוקצו שטחים בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכן שטח ציבורי מבונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נת/מק/60/548 - סמילנסקי - בן יהודה - פיננסי בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

408-1322692

מספר התכנית

6.566 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א 2) (1)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

נתניה	מרחב תכנון מקומי
186234	קואורדינאטה X
692225	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	בן יהודה	12	
נתניה	בן יהודה	8	
נתניה	בן יהודה	14	
נתניה	בן יהודה	10	
נתניה	השבעה	3	
נתניה	סמילנסקי	57	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8259	מוסדר	חלק	22, 113-117	
8262	מוסדר	חלק	99	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
נת/100/ש/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/100/ש/1 ועל תיקוניה ממשיכות לחול.	3459			14/06/1987
נת/400/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/400/7 ועל תיקוניה ממשיכות לחול.	2844			26/08/1982
408-0162438	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נת/400/7/2013 (408-0162438). הוראות תכניתנת/400/7/2013 (408-) תחולנה על תכנית זו.	7805	7903		17/05/2018



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					גבי טטרו		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		גבי טטרו		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	טבלאות איזון והקצאה		1	05/03/2025	נחמה בוגין	20: 08 16/07/2025	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	מפת עצים	1: 250		23/09/2024	יעקב שפיר	15: 45 23/09/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע	זכויות בניה מאושרות		2	28/12/2024	גבי טטרו	14: 51 28/12/2024	לא
ביוב	רקע	נספח ביוב	1: 250	1	04/05/2025	פלורין גורן	13: 20 14/08/2025	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 200		02/06/2024	גבי טטרו	20: 07 16/07/2025	לא
בניה ירוקה	רקע	דוח מיקרו אקלים		34	17/04/2024	ליכר רז	20: 22 26/12/2024	לא
חוות דעת כלכלית	רקע	נספח לטבלת הקצאה ואיזון		40	18/12/2023	נחמה בוגין	20: 08 16/07/2025	לא
חוות דעת כלכלית	רקע	חוות דעת שמאית - בחינה כדאיות כלכלית - תקן 21		41	05/03/2025	נחמה בוגין	17: 04 18/08/2025	לא
מים	רקע	נספח מים וביוב	1: 250	1	04/05/2025	פלורין גורן	16: 00 05/08/2025	לא
מים	רקע	נספח מים		3	14/08/2025	פלורין גורן	13: 24 14/08/2025	לא

לא	11: 10 26/05/2025	גל שאטר	20/06/2024	22		הנחיות ניקוז	רקע	ניקוז
לא	23: 18 04/05/2025	גל שאטר	20/06/2024	1		נספח ניקוז	רקע	ניקוז
לא	22: 11 19/06/2025	יעקב שפיר	25/01/2023	10		סקר עצים	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	19: 30 23/06/2025	מוחמד מנסור	28/05/2024		1: 200	נספח תנועה	רקע	תנועה
לא	15: 14 23/09/2024	גבי טטרו	20/06/2024		1: 500	תשריט מצב מאושר	רקע	מצב מאושר

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, רוי בן אמו	80211	משרד עו"ד ונוטריון גי בן אמו	נתניה	ככר העצמאות	12	09-8872777	Benamou.lawoffice@gmail.com
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מנדי וייס	10062	משרד עו"ד מ.וייס-מ.שטרן	בני ברק	ז'בוטינסקי	168	03-6193880	mendiw@walla.co.il
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עדי שושן	63645	יצחק חגי' ושות' משרד עורכי דין ונוטריון	נתניה	גבורי ישראל	24	09-8659456	office@hag-law.com
	פרטי			תנופה בעיר (בן יהודה סמילנסקי) בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	82	03-9017710	adam@paie.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			תנופה בעיר (בן יהודה סמילנסקי) בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	82	03-9017710	adam@paie.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ /	סוג	שם	מספר	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
-------------	-----	----	------	----------	------	------	-----	-------	-------

תואר	רשיון	שם	כתובת	טל	מספר	דואר אלקטרוני
אדריכל		גבי טטרו	טטרו שחר אדריכלים בע"מ	נתניה	40	Office@gabitetro.co.il
שמאי	231	נחמה בוגין	נחמה בוגין בע"מ	תל אביב- יפו	4	appraisers@bogin.co.il
	1123	גיוראן בראנסי	גיוראן בראנסי - הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	816	hosame@walla.co.il
יועץ תשתיות		פלורין גורן	נש מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	34	florin@nasheng.co.il
מהנדס תחבורה	2083767	מוחמד מנסור	גילאל מנסור - משרד להנדסת תחבורה בע"מ	טירה	(1)	mjm18987@gmail.com
יועץ בניה ירוקה		לילך רוז	גרינר קיימות ובנייה ירוקה	ראשון לציון	10	info@greener.co.il
		גל שאטר	גילגל הנדסה - המרכז לתכנון הידרולוגי	מכמורת	6	office@gilgaleng.com
		יעקב שפיר	יעקב שפיר - אגרונום-גוזם מומחה-שמאי מקרקעין	רעננה	8	jshafir8@gmail.com

(1) כתובת: רחוב 1, טירה מיקוד: 4491500.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הריסת 6 מבני מגורים ובמקומם הקמת 3 מבנים בני 10 קומות כולל קומת הקרקע ובנוסף גג טכני וכן ומגדל מגורים אחד בן 35 קומות הכולל קומת קרקע עם חזית מסחרית ובנוסף גג טכני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

עריכת תכנית לפינוי בינוי בהתאם להוראות סעיף 62א(א2)1 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965:

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 85 ל 270.
3. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור וחזית מסחר.
4. קביעת שימושים ותכליות המותרות בכל ייעודי קרקע.
5. קביעת הוראות בניה להקמת מגדל עם חזית מסחרית, מבנים ומוסדות הציבור.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קווי בניין, מספר קומות.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל.
8. שינוי לבינוי והבלטת מרפסות קו בניין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	3 - 5
דרך מאושרת	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3, 5
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	2
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ד'	1
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	3, 4
זכות מעבר	מגורים ד'	1
זכות מעבר	שטח ציבורי פתוח	4
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3 - 5

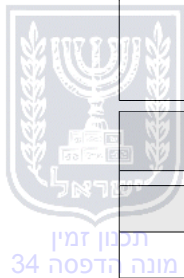
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	93	1.42
מבנה ומוסדות ציבור	841	12.81
מגורים ד'	4,533	69.04
שטח ציבורי פתוח	1,099	16.74
סה"כ	6,566	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	92.22	1.41
מבנים ומוסדות ציבור	839.98	12.85
מגורים ד'	4,484.83	68.64
שטח ציבורי פתוח	1,117.25	17.10
סה"כ	6,534.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים מסחר
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>מגורים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לאורך רחוב השבעה ייבנו 3 בנייני מגורים בני 10 קומות (ק"ק + 9 מגורים+קומת גג טכני). גודל לובי לא יפחת מ- 50 מ"ר בכל אחד מהמבנים. 2. לכיוון רחוב סמילנסקי ייבנה מגדל מגורים בן 34 קומות מגורים מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית לכיוון רח' סמילנסקי + קומת גג טכני. גודל לובי לא יפחת מ- 80 מ"ר. קומת קרקע לכיוון רח' סמילנסקי תכלול חזית מסחרית. תתאפשר כניסה אחורית במפלס נמוך יותר מכיוון רח' בן יהודה. כניסה זו תיחשב כמפלס הכניסה הקובעת למגורים. גובה קומת הקרקע מרחוב סמילנסקי הכוללת חזית מסחרית 4.0 מ' נטו. 3. במגדל תתוכנן הפרדה מלאה בין שימושי המסחר לשימוש למגורים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, חניה ופינוי אשפה. 4. בגג תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים . 5. גג מרתף עליון יונמדך כך שישמרו בתי גידול לגינון ולנטיעות עצים בוגרים על פי הנחיות משרד החקלאות. עומק מילוי הקרקע מעל מרתפים לא יפחת מ-0.50 מ' לגינון ו- 1.5 מ" לשתילת עצים, ישמר רצף בתי גידול ככל הניתן. ישמרו שטחי גינון בהיקף של לפחות 10% משטח המגרש נקיים ממעברים ושטחי תמרון. 6. מתקני עזר לשימוש דיירי הבית, כגון: חדר גז, חדר עגלות, חדר אשפה מתקני אגירת אנרגיה, מחסנים וכו', ימוקמו בקומת הקרקע ובקווי מתאר המבנה ו/או במרתפים. 7. ייבנו בקומת הקרקע שטחי פנאי לדיירים, מחסנים, ח.טכניים וכד' . 8. מחסנים לדירות התמורה ייבנו בתת הקרקע בלבד ובהתאם לאפשרות התכנונית. 9. חדרי שנאים/טרפו יתוכננו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה עפ"י כל דין 10. יותרו דירות גן אחוריות בבניינים הפונים לרחוב בן יהודה. 11. לא יותרו דירות גן במגדל הפונה לרחוב סמילנסקי. 12. לא יותרו דירות עם כיוון אוויר אחד בלבד. 13. המרחקים בין בנייני המגורים בכל תחום התכנית לא יפחת מ- 9 מ', כולל מרפסות. 14. גובה קומת מגורים במגדל 3.23 מ'. גובה קומת פנטהאוז לא תעלה על 4 מ'. 15. גובה קומת מגורים בבניינים בני 9 קומות כ-3.15 מ'. גובה קומת פנטהאוז לא תעלה על 4 מ'. 16. גובה קומת גג טכני 7 מ'. 17. תמהיל דירות : <ol style="list-style-type: none"> א. גודל מירבי ל-85 דירות התמורה : על פי הקיים בהיתר + 12 מ"ר + מרפסת. ב. 138 יחידות יזם גדולות בגודל ממוצע של כ-125 מ"ר פלדלת (עיקרי+ממ"ד). ג. לפחות 20% מסך הדירות (47 דירות יזם) יהיו דירות קטנות בגודל עד 80 מ"ר פלדלת (עיקרי+ממ"ד). 18. גגות המבנה יהיו גגות מועילים כדוגמת גג ירוק מגונן, גג כחול המשמש להשהיית נגר עילי או גג עליו מערכות ייצור אנרגיה, זאת בהתאם למדיניות העירונית. 19. תותר הקמת מתחם זמני לטיפול בפסולת הבנייה הנוצרת בשטח התכנית.



ב	<p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : זכות מעבר</p> <p>1. זיקות הנאה ייקבעו לאורך רחובות בן יהודה וסמילנסקי ברוחב שלא יפחת מ- 5 מ' ולאורך חזיתות המגדל דרומית מזרחית ודרומית מערבית ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' , כמסומן בתשריט. זכות המעבר תהיה עבור מעבר ציבורי להולכי רגל ואופניים. בנוסף, תסומן זכות מעבר בזיקת הנאה לאורך חזית מסחרית עד קונטור מבנה ככל שיידרש בשלב ההיתר.</p> <p>2. זיקת ההנאה תירשם בלשכת רשם המקרקעין על ידי היזם ובאחריותו.</p> <p>3. זיקת הנאה בתחום מעבר תשתיות בחלק הדרומי לטובת מי נתניה בלבד (לפי תשריט).</p>
ג	<p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. חזית מסחרית תיבנה לכיוון רחוב סמילנסקי ובקומת הקרקע בלבד לפי סימון בתשריט מצב מוצע.</p> <p>2. שילוט מסחרי לא יותר מעל גובה הקומה המסחרית. שילוט יותקן במיקום אחיד לכל הבניין ויהיה חלק אינטגרלי של חזית המסחרית. פרטי שילוט ומיקומם תכלול בבקשה להיתר.</p> <p>3. יתוכנן פיר מרכזי למעבר ארוכה מקומות המסחר דרך הבניין כולו. יציאת הארוכה תהא במפלס 2.0 + מעל הגג העליון במבנה . הפיר יתוכנן כך שיאפשר התקנת תעלות לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של עסקים שונים לרבות הסעדה, מכבסות וכד'. תתאפשר גישה פיזית של כל חנות לפיר האוורור על מנת לאפשר חיבור של מערכות סינון משניות ישירות לארוכה. דרישת ביצועו תקפה גם אם בשלב הבנייה לא צפוי שיוקמו בתי אוכל/ מכבסה וכו'. גודל הפיר הנדרש ייגזר משטח המסחר המבוקש</p> <p>4. ככל שיבנו גלריות למסחר הן לא יפוננו כלפי הרחובות.</p> <p>5. חזית המסחר כלפי הרחובות תשמר מזוגגת ושקופה ככל שניתן</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה, בריאות, ספורט, דיור בר השגה להשכרה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי לפי נת/400/7/צ (408-0546879)
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	על פי נת/700/4/2013 לרבות נטיעות, פיתוח גנני ומצללות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי על פי נת/700/4/2013 שטחים ציבוריים פתוחים
4.4	דרך מאושרת

4.4.1	שימושים
	באזור זה יותרו התכליות לדרך כמפורט בהוראות החוק
4.4.2	הוראות
א	בינוי כמפורט בחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4050	5	(2)	(2)	(2)				270			14240	(1) 26414	4512	1	מגורים	מגורים ד'	
											42	158		1	מסחר	מגורים ד'	
4050	(2)	(2)	(2)	(2)	3	(3) 35	130	270	13536		14282	(1) 26572	4512	1	<סך הכל>	מגורים ד'	
(5)	(4)	(4)	(4)	(4)	2	8			1682	714	420	2100	841	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

קו בניין אחורי למרפסות לכיוון שצ"פ ושב"צ עד 1 מ' וקו בניין קדמי למרפסות עד 1 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם, שטחי פנאי לדיירים במגדל 100 מ"ר, לבנייני מגורים 50 מ"ר לכל בניין. סה"כ 250 מ"ר.

(2) לפי תשריט.

(3) מגדל ברח' סמילנסקי - 34 קומות מגורים מעל קומת קרקע גבוהה (הכוללת 2 מפלסים) ובנוסף קומת גג טכני. מבני המגורים ברח' בן יהודה קי"ק + 9 קומות מגורים + גג טכני.

(4) במצב קיים, קווי בניין למבנה קיים לפי תשריט. במקרה של הריסה ובנייה מחדש, קווי בניין יהיו כדלקמן: קו בניין קדמי עד 0, צידי דרומי וצפוני 3 מ', מזרחי 6 מ'. בכל מקרה, תותר תוספת שטח

מרפסות 14 מ"ר ליחידת דיור. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין קדמי לרחוב השבעה וצפוני לשצ"פ.

(5) תותר תוספת שטח מרפסות 14 מ"ר ליחידת דיור.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	גובה מבנים בגין בטיחות טיסה
	1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +80 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +80 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
6.1.2	חניה
	1. תקן חניה יהיה בהתאם לתקן ארצי תקף לעת הגשת בקשה להיתר. 2. בתכנון חניה תישמר הפרדה פיזית בין חניות המיועדות למגורים לבין חניות למסחר. 3. טעינת רכבים חשמליים תהיה בהתאם לקבוע בחוק.
6.1.3	איכות הסביבה
	הבניה תהייה עפ"י תקן בניה ירוקה 5281 או שו"ע במספר הכוכבים ובדירוג האנרגטי עפ"י המדיניות העירונית המעודכנת והמאושרת בעת הגשת בקשה להיתר בניה, תוך מתן דגש לנושאים הבאים: העמדת המבנה, התייעלות אנרגית, בניה משמרת מים, נטיעת עצים, פסולת ומחזור, איורור חניונים וכיו"ב.
6.1.4	תשתיות
	א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מה"ע. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצוע עבודות התשתיות והפתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב. ג. עלות התאמת תשתיות תהיה על חשבון מבקש הבקשה להיתר.
6.1.5	ניהול מי נגר
	1. חישוב נפח יעד הנגר לתכנון יבוצע בהתאמה להוראות תמ"א 1. לא יותרו מתקני השהייה/החדרה עבור מגרשי המגורים בתחום השטחים הציבוריים.
6.1.6	שמירה על עצים בוגרים
	בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בחלקה יש לקבל את אישור של פקיד היערות בגין שמירת עצים בוגרים//העתקה/כריתה הקיימים במגרש
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	תנאים להגשת בקשה להיתר: 1. אישור תצ"ר בוועדה המקומית. 2. תיאום מול אגף תברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים עפ"י הנחיות עדכניות בעת הגשת בקשה להיתר. 3. תאום מול מחלקת עיור לעניין הגג הירוק מעל קומת קרקע מסחרית בתא שטח 1 תנאים לבקרת תכן: 1. תנאי להיתר בניה ראשון: תוקם ע"י היזם קרן תחזוקה לצורך מימון עלויות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים עבור בעלי דירות התמורה. 2. תנאי להיתר בניה ראשון לפרויקט יהיה הקמת קרן תחזוקה בפועל.

3. אישור אגף איכות הסביבה לרבות רוחות הצללות (במידה ומוגש בינוי שונה מנספח הבינוי) אקוסטיקה, קרינה אלקטרומגנטית, אסבסט, בנייה ירוקה ואישור ממעבדה מאושרת לבניה ירוקה, נטיעת עצים, אוורור חניונים מיקום פתחים לאוויר צח, פירי ארובה למסחר וכו'.
4. אישור מהנדס חשמל לתכנון תעלות להנחת כבלי חשמל לכל עמדת טעינה, הכנה ללוח חלוקה וכן כל הכנות התשתית הנדרשות לתפעול עמדות לטעינת רכבים חשמליים.
5. בבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות ואמצעים למיתון רוחות באזורים בהם ימצאו חריגות עפ"י דו"ח רוחות שיערך בעת הגשת בקשה להיתר בניה, וזאת על מנת למנוע מטרדי רוח באזורים בהם הרוח צפויה להתגבר מעל הקריטריון. יש לתכנן אמצעים אדריכליים ונופיים למיתון הרוחות.
6. סימון זיקות ההנאה כמסומן בתשריט.
7. אישור פקיד היערות לסימון עצים על סוגיהם, בתי גידול, השקיה וכד'. יישמרו בתי גידול לנטיעת עצים בוגרים רציפים ככל שניתן.

תנאי לתחילת עבודות:

1. הגשת תשריט לפי תקנה 27 לסימון זיקות הנאה.
2. טרם תחילת עבודות כלשהן בסמיכות לרכוש, קרקע או בניין, יוכן עבור בעל ההיתר, על חשבוננו, סקר סיכונים הכולל דו"ח הנדסי המתאר ומתעד פגמים קיימים (ככל שקיימים) והוראות לנקיטת אמצעי מניעה אותם יבצע בעל ההיתר טרם תחילת ביצוע העבודות. הדו"ח יועבר לאישור מה"ע

תנאים לתעודת גמר:

1. סיום פיתוח וביצוע כל זיקות ההנאה לאישור מח' פיקוח.
2. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.
3. הסכם חתום עם חברת אחזקה אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים לתקופה שלא תפחת משנה.
4. תנאי לאכלוס המבנה הראשון בפרויקט העברת מלוא כספי קרן הונית לתחזוקה לחשבון הנאמנות עבור בעלי דירות התמורה.
5. ביצוע פירים כמסומן בהיתר הבניה לאישור מחלקת הפיקוח, גם אם היתר הבקשה להיתר הבניה לא כוללת בתי אוכל/ מסעדות/ מכבסה וכיוצ"ב.
6. נטיעת העצים כמסומן בהיתר הבניה, לרבות הנמכות כנדרש עבור בית גידול לנטיעת עצים בוגרים, לאישור פקיד היערות.

6.3 מקרקעין

6.3.1 רישום

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק - מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, יירשמו על שם הרשות המקומית במידה שלא ירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בהם תעשה בהתאם לדין.

6.4 הוראות אחרות

6.4.1 הנחיות מיוחדות

סימון בתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק

זיקת הנאה בתחום מעבר תשתיות בחלק הדרומי לטובת מי נתניה בלבד (לפי תשריט).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34